

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

2-Zimmer-Neubauwohnung in Neuhausen München



Objekt-Nr. **OM-421319**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **2.050 € + NK**

Rupperstr.
80636 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	6.150 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	76,50 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	90,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	300 €	Heizung	Fußbodenheizung
Heizkosten	159 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die schöne 2-Zimmer Wohnung liegt im Herzen von Neuhausen im innerstädtischen Gefüge Münchens.

Die ist fast direkt am Maillingerstraße gelegen, nur 10 min zum Rotkreuzplatz und 15 min zum Nymphenburger Schlossgarten fußläufig erreichbar. Sie hat auch perfekt Anbindung (Busse 63/53, Tram 16/17 und U1 direkt um die Ecke), mit der nur wenige Minuten zum Hauptbahnhof (1 Min) und Innenstadt (8 Min). In der Nähe gibt es viele Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie, sowie Cafés, Theater und Kinos, auch Kindergarten (Elterninitiative Montessori München-West, 250m) Grundschulen (GS an der Alfonsstraße München, 900m) und Gymnasien (Rupprecht-Gymnasium, 750m).

Die Neubau-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss mit zwei Süd- und Nordterrassen mit Blick über die umliegende Nachbarschaft. Dank der vielen Fenster geht bis zum Boden mit Süd- und Westausrichtung ist die Wohnung den ganzen Tag über sehr hell und sonnig. Die Wohnung verfügt über ein sehr großes und sonniges Wohn- / Esszimmer (33 m²) mit Südterrasse 2 ist ideal für Genießen und Arbeiten. Das Schlafzimmer ist sehr ruhig und hell mit Nordterrasse 1. Das Schlafzimmer kann nach bedarf als 2 Zimmer geteilt werden. Nagelneue Einbauküche und Waschmaschine. Dusche mit Glastrennwand, WC separat mit Badarmaturen von KEUCO, Sanitär-Keramik von Duravit. Die ganze Wohnung wäre Optisch beeindruckend mit Echtholzparkett, Holzfenster inkl. elektrischem Sonnenschutz und Smart-Home KNX-Bussystem inkl. Multifunktionsdisplay.

Lage:

Die Wohnung liegt in Neuhausen gehört zur Maxvorstadt in München. Das St.-Vinzenz-Viertel ist nahbar und weltgewandt, persönlich und pulsierend zugleich. Nur c.a 5km von München-Zentrum.

- nagelneue Einbauküche
- Holz-Hybrid-Ensemble im innerstädtischen München
- Zwei Wohnhäuser – Vordergebäude und Hofhaus sowie ein Bürogebäude
- Gestaltete Holzfassaden mit innovativem Bepflanzungssystem

Das St.-Vinzenz-Viertel ist nahbar und weltgewandt, persönlich und pulsierend zugleich. Sein ursprüngliches Münchner Flair und die vitale Ausstrahlung verleihen dem lebenswerten Viertel in Neuhausen

kosmopolitischen Charakter. Hier genießt man ein großstädtisches Angebot in entspannter Atmosphäre. Traditionelles Handwerk ist ebenso zu Hause wie der Unternehmergeist namhafter Global Player.

- ÖPNV: U-Bahn, Tram und Bus fußläufig erreichbar
- Einkaufen: Bäckermeister, Food Markets, Bio- und Supermärkte
- Gastronomie: vom urbanen Café bis zum ambitionierten Fine Dining
- Kultur: Theater-Instanzen, Art-House-Kinos und Legenden wie Circus Krone
- Szene: Künstler, Handwerkschmieden, Ateliers und Galerien
- Natur: Nymphenburger Schlosspark, Botanischer Garten und Hirschgarten

Ausstattung

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	71,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

